INFORMAÇÕES AO SÍNDICO

Sr. Síndico, Com o intuito de auxiliá-lo na administração, manutenção e utilização do Montes Verdes Condomínio, foi elaborado este manual, onde constam as principais ações que devem ser tomadas para a realização da conservação do Condomínio. A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível aos responsáveis pela administração do Condomínio e pelo Síndico. A PAUVA Engenharia Ltda. coloca-se à disposição dos administradores do condomínio para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários não apenas sobre os assuntos arrolados neste manual como também sobre questões aqui não abordadas.

O SÍNDICO É RESPONSÁVEL POR:

• Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.
• Orientar e supervisionar a Administradora no sentido de providenciar as cobranças, pagamentos de prestação de contas, compras, controle de empregados, seguros etc.
• Manter o "Arquivo do Síndico" sempre completo e em condições de consulta, assim como repassá-lo ao seu sucessor. A seguir, apresenta-se a documentação que compõem este arquivo.

- Cópia da Convenção de Condomínio;
- Cópia do Auto de Conclusão (Habite-se);
- Cópia do Alvará de Construção;
- Cópia dos seguintes projetos:
- arquitetura (executivo)
- instalações hidrosanitárias e elétricas.
- Manual do Síndico.

• O Síndico também é responsável direto por algumas ações em relação à segurança. A responsabilidade pessoal será do Síndico pelo não funcionamento do sistema de proteção;
• Verificar semestralmente o estado dos extintores de incêndio.

DOCUMENTOS BÁSICOS DO CONDOMÍNIO:

Visam disciplinar os direitos e deveres de cada condômino, bem como a vida em condomínio:

• Lei do condomínio - lei no 4591/64 (comum a todos os condomínios);
• Convenção do condomínio - é o conjunto dos direitos e obrigações, registrada no registro de imóveis, e que regulamenta o comportamento e o rateio de despesas dos condôminos, estabelecendo normas de utilização tanto das áreas privativas como das de uso comum, visando resguardar, em benefício de todos, o patrimônio condominial e a moralidade no ambiente.

Seus principais itens são:

• Elaboração do regulamento interno, forma de escolha e destituição do corpo diretivo;
• Prazo, quorum e formas de convocar assembléias;
• Forma das contribuições para despesas;
• Forma de alteração da convenção;
• Atribuições do Síndico;
• Como utilizar os objetos e serviços comuns;
• Forma e prazo das aprovações das contas;
• Forma de administrar e movimentar o numerário;
• Certas proibições, como alterações na fachada e utilização das unidadescontrariando a finalidade do prédio.

REGULAMENTO INTERNO:

É o conjunto de normas e procedimentos referentes ao comportamento e à conduta dos moradores e frequentadores, disciplinando o uso das áreas comuns e solucionando os problemas mais corriqueiros do condomínio apresentando, inclusive, penalidades aos infratores. O regulamento interno não pode contrariar a convenção, sob pena de nulidade.

O Regulamento Interno geralmente consta da convenção ou pode ser redigido posteriormente. Sendo feito em documento separado, deve contar com a colaboração não só dos Proprietários dos apartamentos, como também dos compromissários compradores, cessionários e promitentes cessionários.

O regulamento e a convenção, com o tempo, tendem a desatualizar-se. O condomínio deve promover revisões periódicas nesses textos de modo a garantir-lhes eficácia.

Uso e Manutenção do Condomínio

Procurando dar informações das partes comuns do condomínio. Portanto, alguns itens que são comuns tanto para as unidades privativas como para as partes comuns poderão ser consultados no Manual do Propietário.

INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS

Descrição do Sistema

• É o conjunto de tubulações e equipamentos, aparentes ou embutidos nas paredes, destinados ao transporte, disposição e/ou controle de fluxo de fluidos (fluidos com sólidos em suspensão, líquidos ou gases) em uma edificação,

conforme projeto específico elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras da ABNT.

Água fria

- Origem: o sistema de instalações de água fria se origina no poço de abastecimento de água localizado na área comum do condomínio;
- O condomínio é servido por água de poço tubular. Bomba de recalque: do poço é recalcada para o reservatório superior. O bombeamento é controlado por um sistema eletro-mecânico;
- Distribuição: do reservatório superior, as tubulações seguem para o barrilete. Após o barrilete as tubulações alimentam as casas.

Esgoto / Águas Servidas

- Origem: as instalações de esgoto se originam nos pontos que recebem os dejetos dos lavatórios, vasos sanitários, ralos secos e sifonados, etc. e seguem para os ramais de coleta;
- Coleta: dos ramais de coleta, seguem até os coletores, que as levarão para as fossas / filtro e valas de infiltração.

Águas pluviais / Drenagem

- Origem: as instalações de águas pluviais se originam nos ramais de tubulação destinados a coletar as águas de chuva, tais como, canaletas, calhas, etc. e seguem para os ramais de coleta;
- Coleta: os ramais conduzem a água da chuva até as canaletas e/ou tubulações de águas pluviais, que a conduz até a sarjeta da via pública.

Ralos

- Todos os ralos possuem grelhas de proteção para evitar que detritos maiores caiam em seu interior ocasionando entupimento;
- Ralos sifonados e sifões têm "fecho hidráulico", que consiste numa pequena cortina de água, que evita o retorno do mau cheiro.

Registros

- Registros de pressão (água fria): válvulas de pequeno porte, instaladas em sub-ramais ou em pontos de utilização destinados à regulagem da vazão de água, ou fechamento, normalmente nos chuveiros;
- Registros de gaveta (água fria): válvulas de fecho para a instalação hidráulica predial, destinadas à interrupção eventual de passagem de água para reparos na rede ou ramal.

Cuidados no Uso

- Não utilize para eventual desobstrução do esgoto hastes, ácidos ou similares;
- Não apertar em demasia os registros e torneiras;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados NÃO mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;
- O sistema de aviso e ou ladrão não devem ter as suas tubulações obstruídas;
- No manuseio de bomba submersa, não puxar pelo cabo de força para não desconectá-lo do motor. O cabo deve estar solto em relação à corda de sustentação.

Manutenção Preventiva

- Por longos períodos de ausência na utilização das áreas molhadas, deve-sesempre manter os registros fechados;
- Os registros dos barriletes, devem a cada 6 (seis) meses serem completamente abertos e fechados p/ evitar eventuais surpresas em casode necessidade;
- Deverá ser efetuada limpeza dos reservatórios por empresa especializada, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, ou quando ocorrerem indícios de contaminação ou problemas na água proveniente do poço;
- As caixas de esgoto e águas pluviais devem ser limpas a cada 90 (noventa) dias, (ou quando for detectada alguma obstrução) e também feita a eventual manutenção do revestimento impermeável das mesmas;
- Efetuar manutenção preventiva na bomba de recalque do poço a cada 6 (seis) meses;
- Em caso afirmativo, contratar empresa especializada para limpar o poço e regular a altura de funcionamento da bomba através da corda de sustentação;
- Verificar a cada 6 meses ou semanalmente em épocas de chuvas intensas os ralos e grelhas das águas pluviais e as calhas;

Sugestões de Manutenção

- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis (engates), que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificados causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

Perda de Garantia

- Danos sofridos pelas partes integrantes das instalações emconsequência de quedas acidentais, maus tratos, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação;
- Danos causados por impacto ou perfurações em tubulações (aparentes ou embutidas);
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Danos causados aos acabamentos por limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face);
- Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;
- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.
- Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos, pressões discordantes das estabelecidas em projeto;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Cuidados no Uso

- Sempre que não houver utilização constante, ou em caso de ausência prolongada no imóvel, mantenha os registros fechados;
- Nunca teste ou procure vazamentos num equipamento, tubulação ou medidor de gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. É recomendado o uso de espuma de sabão ou sabonete;
- Os ambientes onde se situam os aparelhos a gás e os medidores devem permanecer ventilados para evitar o acúmulo de gás, que pode provocar uma explosão. Portanto nunca bloqueie a ventilação desses ambientes;
- Para execução de qualquer serviço de manutenção ou instalação de equipamentos a gás, sirva-se de empresas especializadas ou profissionais habilitados pela concessionária e utilize materiais (flexíveis, conexões, etc.) adequados.

Manutenção Preventiva

- Efetuar manutenção preventiva dos medidores conforme orientação dos fabricantes;
- Verifique periodicamente os equipamentos (fogão, aquecedor), conforme orientação do fabricante.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ILUMINAÇÃO DAS PARTES COMUNS

Descrição do Sistema

- É o sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada em uma edificação conforme o projeto específico e elaborado dentro das normas técnicas brasileiras (ABNT) e aprovado pela concessionária local.
- Conjuntos de tubulações (eletrodutos) e suas conexões, cabos e fios, quadros, caixas de passagem, chaves, disjuntores, transformadores, barramentos, isoladores, aterramentos, postes, acabamentos c/ acessórios (tomadas, interruptores, etc.).

Cuidados no Uso

- O condomínio possui vários quadros de distribuição de circuitos (Quadro de Luz), situados na portaria, no depósito do deck e na casa de bomba, onde estão colocados: um disjuntor geral e vários disjuntores secundários que protegem os diversos circuitos de sobrecarga elétrica. Estes quadros são rigorosamente projetados e executados dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves alteradas por outras de diferentes amperagens. Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto do quadro de distribuição.
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso bastará religá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar, é sinal de que há sobrecarga contínua ou que está ocorrendo um curto em algum aparelho ou no próprio circuito. Neste caso, é preciso solicitar os serviços de um profissional habilitado, não se devendo aceitar conselhos de leigos ou curiosos. Sempre que for fazer manutenção, limpeza, reaperto nas instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito ou, na dúvida, o disjuntor geral diferencial;
- Ao adquirir aparelhos elétricos, verifique se o local escolhido para a sua colocação é provido de instalação elétrica adequada para o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes;
- É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado nãosobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Nunca utilize benjamins (dispositivos com que se ligam

vários aparelhos a uma só tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Em caso de incêndio desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição.
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto (no caso dos circuitos de 120 volts, utilizar preferencialmente lâmpadas de 127 volts, a fim de prolongar a vida útil das mesmas);
- Evitar contato dos componentes dos sistemas com água;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das tomadas;
- Nunca ligar aparelhos diretamente nos quadros de luz;
- Os cabos alimentadores (cabos que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos) não poderão ser sangrados para derivação de suprimento de energia;
- Em caso de pane ou qualquer ocorrência na subestação, deverá ser contatada imediatamente a concessionária;
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto-circuito, choque, etc;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano.

Informações Adicionais

- A iluminação indireta feita com lâmpadas fluorescentes tende a manchar a superfície (forro de gesso) da qual estiver muito próxima, portanto são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas onde existe umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes também com troca de lâmpadas;
- Em áreas comuns, onde as lâmpadas ficam permanentemente acesas é necessário observar a vida útil que é dada pelo fabricante, pois pode ser necessária uma troca muito frequente devido ao uso constante que consome rapidamente sua durabilidade;

Sugestões de Manutenção

Apresentamos a seguir os principais problemas que podem ocorrer eventualmente, nas instalações elétricas do imóvel e suas respectivas ações corretivas:
1. Parte da instalação não funciona:
Verificar no quadro de distribuição se a chave daquele circuito não está desligada. Em caso afirmativo religá-la, e se esta voltar a desarmar solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
- A chave está com defeito e é necessária a sua substituição por uma nova;
- Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparo deste circuito.

Eventualmente pode ocorrer a "falta de uma fase" no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor;

2. Superaquecimento no quadro de luz:
Verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las, e se existe alguma chave com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno à chave, devendo a mesma ser substituída por profissional habilitado;

3. As chaves do Quadro de Luz estão desarmando com frequência:
Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade das chaves. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
Outra possibilidade é de que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado.

4. A chave geral do quadro está desarmando:
Pode existir falta de isolação da enfiação, provocando aparecimento de corrente para a terra. Neste caso deve ser identificado qual o circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema, procedendo então ao reparo da isolação com falha.Pode existir defeito de isolação de algum equipamento ou chuveiro; para descobrir qual está com defeito, proceda da maneira descrita anteriormente e repare a isolação do equipamento.

5. Choques elétricos:
Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma: Caso isso não tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repará-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.

Perda de Garantia
• Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
• Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
• Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
• Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- desligar a chave de proteção deste circuito;
- Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e se estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;
• Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;

• Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

ANTENA COLETIVA, TELEFONE E INTERFONE

TELEFONE
• Já foi instalado ponto de telefone no seu imóvel com as respectivas fiações. Para a instalação do aparelho, solicite à Concessionária, serviço que também consta das listas.

INTERFONE
• Já foram instalados os pontos, e passada a fiação, ligando as unidades entre si e com a portaria e casa do zelador, faltando a Central e os aparelhos. A manutenção desses equipamentos deve ser feita por empresa especializada, contratada pelo Condomínio. A intercomunicação entre as unidades pode ser realizada através da central localizada na portaria, ou através da digitação do número da unidade.

SISTEMA DE SEGURANÇA
Descrição do Sistema: Foi instalada uma cerca elétrica contornando todo o condomínio, com a central de monitoramento localizada na portaria do condomínio.

Manutenção Preventiva

- É obrigatório o estabelecimento de um contrato de manutenção com uma empresa especializada, preferencialmente a própria empresa fornecedora da cerca elétrica;
- Seguir os termos das leis municipais pertinentes;
- Somente utilizar peças originais.

Perda de Garantia

- Pane no sistema eletro-eletrônico e fiação, causados por sobrecarga de tensão ou queda de raios;
- Falta de manutenção com empresa especializada;
- Uso de peças não originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

PISO CIMENTADO / PISO ACABADO EM CONCRETO / CONTRAPISO
Descrição do Sistema

- São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento final a pisos e lajes ou servir de base para assentamento de revestimentos tais como: cerâmicas, pedras, carpete, pisos laminados e outros.

Cuidados no Uso

- Não utilizar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada à superfície a ser limpa;
- Não deixar cair óleos, graxas, solventes e produtos químicos (ácido,etc);
- Em caso de danos, principalmente em garagens ou áreas externas, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada;
- No caso de demolição parcial do piso, atentar para não provocar deformações, destacamentos, depressões, saliências, fissuras ou outras imperfeições, tanto no piso remanescente como no trecho novo;
- Quando especificado para receber um determinado tipo de revestimento, este deve ser alocado o mais rápido possível para evitar danos;
- Evitar bater com peças pontiagudas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não arrastá-los sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos cantos de difícil acesso;
- Na limpeza, não raspar com espátulas metálicas, utilizar quando necessário, espátula de PVC;
- Promover o uso adequado e evitar sobrecargas conforme definido nos projetos/memorial.

Manutenção Preventiva

- Verificar a integridade física do piso cimentado, quando utilizado em garagens ou áreas externas, recompondo-o quando necessário;
- Verificar anualmente as juntas de dilatação, estas devem se preenchidas com mastique e nunca com argamassa.

Perda de Garantia

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada;
- Se forem realizadas mudanças que alterem suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

PORTÕES

Descrição do Sistema

- Os portões deslizantes de acesso de veículos são manuais. Todas as partes móveis, tais como roldanas, devem ser mantidas limpas, isentas de ferrugem, lubrificadas ou engraxadas;

Perda de Garantia

- Danos causados por colisões;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

REVESTIMENTO EM PEDRAS NATURAIS (PedraCariri)

Descrição do Sistema

- Utilizadas em revestimento de pisos;
- As pedras são extraídas de jazidas naturais e podem ou não receber um acabamento. Características como a dureza, dependerão do tipo de cada pedra. As diferenças de tonalidade e desenho também são características destes tipos de revestimentos;
- As peças foram assentadas sobre argamassa.

Cuidados no Uso

- Antes de perfurar qualquer peça deve-se tomar o cuidado de verificar se a mesma não está sobre camada impermeabilizada evitando a perfuração da manta impermeável. Verificar também os projetos de instalações hidráulicas e elétricas para evitar perfurações em tubulações;
- Não usar máquina de alta pressão para a limpeza na edificação. Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Utilizar sabão neutro próprio para lavagem de pedras. Não utilizar produtos corrosivos que contenham em sua composição produtos químicos tais como cloro líquido, soda caustica ou ácido muriático. Para retirada de manchas deverá ser contratada empresa especializada em revestimento / limpeza de pedras;
- Nunca tentar remover manchas com produtos genéricos de limpeza ou com soluções caseiras. Sempre que houver algum problema procurar consultar empresas especializadas, pois muitas vezes a aplicação de produtos inadequados em manchas podem, além de danificar a pedra, tornar as manchas permanentes;
- No caso de pedras naturais utilizadas em ambientes externos, em dias de chuva, poderá ocorrer um acúmulo localizado de água, em função das características das pedras utilizadas, se necessário, remover a água com auxílio de rodo;
- Sempre que possível utilizar capachos ou tapetes nas entradas para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;
- Evitar bater com peças pontiagudas;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados. Não arrastá-los sobre o piso;
- Não deixe cair sobre a superfície graxas, óleo e massa de vidro;
- Não colocar vasos de planta diretamente sobre o revestimento pois podem causar manchas;
- Em casos de reformas, cuidado para não danificar a camada impermeabilizante, quando houver.

Perda de Garantia

- Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Quebra por impacto;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária

SAUNA À VAPOR

Descrição do Sistema

- No condomínio foi instalada uma sauna a vapor no deck da piscina, em ambiente tecnicamente preparado para atingir e manter temperaturas maiores que a temperatura ambiente, de forma controlada, para proporcionar benefícios terapêuticos aos seus usuários;
- Para tirar o máximo proveito da sauna, devem ser tomadas as seguintes precauções: O tempo de permanência na sauna não deve ultrapassar 30 minutos (iniciantes 10 minutos na primeira vez e, depois, prolongando o tempo gradativamente). Pessoas de idade, com problemas circulatórios, hipertensos e hipotensos devem tomar sauna com aprovação médica. Não tome banho de sauna com estômago cheio, espere duas horas após a última refeição.

Cuidados no Uso:

- Verificar o desligamento completo da sauna após sua utilização para evitar riscos de incêndio;
- Nunca se posicionar próximo a saída do vapor, para evitar riscos de queimaduras;
- Pessoas de idade, com problemas circulatórios, hipertensos, hipotensos e crianças com menos de oito anos de idade não devem tomar sauna sem aprovação médica. Não utilizar a sauna com estômago cheio;
- Seguir as instruções de uso do fabricante dos equipamentos.Manutenção Preventiva
- Seguir as instruções de manutenção do fabricante.

Perda de Garantia

- Uso incompatível;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

PISCINA

Cuidados no Uso

- Manter a piscina sempre cheia de água até o nível de 10 cm abaixo daborda, para não gerar danos à impermeabilização e aos revestimentos tanto interno quanto externo ao deck.
- Não utilizar a piscina com óleos no corpo (bronzeadores), pois podem ficar impregnados nas paredes e bordas;

- Ligar o filtro todos os dias de 4 a 8 horas, variando em função do uso e relação (filtro/volume d'água da piscina);
- Lavar o filtro pelo menos uma vez a cada 07 dias;
- Verificar o pré-filtro sempre que se realizar a retrolavagem;
- Verificar o PH da água, mantendo o PH ideal entre (7,2 e 7,6) e o nívelde cloro em (1,0 PPM), para evitar fungos e bactérias;
- Uso inadequado de produtos químicos pode causar manchas no revestimento e no rejuntamento e danificar tubulações e equipamentos.

Manutenção Preventiva

- Aspirar o fundo da piscina diariamente durante o verão e durante o inverno apenas semanalmente;
- Passar a peneira na água diariamente;
- Limpar a cada 10 dias as bordas da piscina com produtos específicos (limpa bordas), removendo vestígios oleosos;
- Adicione uma vez por semana algicida, conforme a recomendação do fabricante, para evitar a formação de algas;
- Verifique anualmente o estado do rejuntamento e se há cerâmicas soltas ou trincadas e proceder a manutenção.

Perda de Garantia

- Uso inadequado de produtos químicos
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

JARDINS

Cuidados no Uso

- O projeto de paisagismo é estudado quanto ao porte, volume, textura e cores de cada espécie vegetal a ser usada, portanto nenhuma troca de vegetação deverá ser feita sem consulta ao projetista;
- Não se troca o solo de um jardim, seja ele sobre laje ou não, e sim incorpora-se matéria orgânica no mínimo duas vezes ao ano e aduba-se regularmente sendo que para cada tipo de vegetação há uma época e um tipo de adubo apropriado;
- Não plantar espécies vegetais cujas raízes possam danificar a camadadrenante, a impermeabilização e ramificar nas tubulações;
- Evite o trânsito sobre os jardins;
- Ao regar, não usar jato forte de água diretamente nas plantas, utilizar bico aspersor;
- Tomar os devidos cuidados com o uso de ferramentas, tais como picaretas, enxadões, etc, nos serviços de plantio e manutenção, de modo a evitar danos às tubulações existente no solo.

Manutenção Preventiva

- Contratar empresa especializada para proceder a manutenção a cada 15 dias;
- Regar diariamente no verão, e em dias alternados no inverno (preferencialmente no início da manhã ou no final da tarde), molhando inclusive as folhas;
- Eliminar ervas daninhas e pragas e substituir espécies mortas ou doentes a cada 2 (dois) meses;
- Cortar a grama aproximadamente 8 (oito) vezes ao ano, ou sempre que a altura atingir 5 cm;
- Afofar a terra a cada mês;
- Adubar a cada 2 (dois) meses.

Perda de Garantia

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

Especificações Ténicas
Os materiais de acabamentos empregados nas partes comuns do condomínio estão abaixo relacionados, separados por ambientes.

ÁREA CONDOMINIAL:
Deck:
Pedra Cariri 40x40cm.
Piscina:
Revestimento em Porcelanato 5 x 5cm MESH CRISTAL , Porcelanato 5 x 5cm ZOMM ATLANTICO - ELIANE
Sauna:
Piso/Parede Interna e Teto: Revestimento Cerâmico Eliane "Forma Slim Branco" 33,5 x 33,5 cm.
Esquadrias: Porta 0,80x2,10m em Alumínio Anodizado Preto com Vidro Transparente;
Soleira: Granito Cinza Castelo.
Parede Externa. Tinta Roma “ROMACRIL CAMURÇA”

Banheiros do Deck:
Piso: Revestimento Cerâmico Eliane "Forma Slim Branco" 33,5 x 33,5 cm.
Parede Interna: Cerâmica Eliane "Forma Slim Branco" 25x33,5.
Teto: Tinta Roma PVA Fosca Branco Neve.
Bancada: Granito Cinza Castelo, com Cuba de Louça Roca Brasil "Oval 490 x 325 SMSL - Logasa";
Esquadrias: Alumínio Anodizado Preto com Vidro transparente;
Soleira e Peitoril: Granito Cinza Castelo.
Parede Externa. Tinta Roma “ROMACRIL CAMURÇA”

Campo de grama:

Piso: Grama esmeralda.
Alambrado: Tubos de ferro galvanizado de 2" pintado e tela de nylon.

Guarita:
Piso: Cerâmica 41x41cm Amaralina Alpe / (FA) – Eliane
Parede: Tinta Roma "Romacril" Acrílica Fosca Branco Neve.
Teto: Forro Liso em Gesso Simples/ Pintura PVA - cor Branco neve
Esquadrias e Porta em Alumínio: Alumínio Anodizado Preto com Vidro transparente
Banheiro da Guarita:
Piso: Revestimento Cerâmico Eliane "Forma Slim Branco" 33,5 x 33,5 cm.
Parede Interna: Cerâmica Eliane "Forma Slim Branco" 25x33,5.
Teto: Tinta Roma PVA Fosca Branco Neve.
Bancada: Granito Cinza Castelo, com Cuba de Louça Roca Brasil "Oval 490 x 325 SMSL –Logasa";
Esquadrias: Alumínio Anodizado Preto com Vidro transparente;
Soleira e Peitoril: Granito Cinza Castelo.
Parede Externa: Pintura Acrilica – Roma